



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1794
Woningstichting De Zaligheden
t.a.v. het bestuur
Postbus 161
5520 AD Eersel

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

Autoriteit woningcorporaties
Graadt van Roggenweg 500
Utrecht
Postbus 16191
2500 BD Den Haag
www.ilent.nl

Datum 9 augustus 2023
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

Contactpersoon



Geacht bestuur,

Datum
09 augustus 2023

Hierbij ontvangt u de toezichtbrief over het onderzoek dat ik naar uw corporatie heb uitgevoerd. De basis daarvoor is het [gezamenlijk beoordelingskader](#) van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). In de bijlage vindt u een algemene beschrijving van onze aanpak en tevens treft u daar een overzicht aan van de documentatie die ik voor dit onderzoek gebruikt heb.

Ons Kenmerk
H645641

Conclusie

De geconstateerde bevindingen geven geen aanleiding om voor uw corporatie een nader onderzoek uit te voeren. De risico inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat ik geen interventies opleg en geen toezichtafspraken met u maak.

Governance - Besturing - Kwaliteit bestuur

Woningstichting De Zaligheden (WSZ) is een stabiele woningcorporatie die haar (financiële) zaken goed voor elkaar heeft. Naar aanleiding van de pensionering van de voormalig bestuurder heeft WSZ onderzocht hoe verder te gaan in de toekomst. Het resultaat van dit onderzoek is dat WSZ zelfstandig verder gaat maar met meer samenwerking met diverse partijen om de uitdagingen op lange termijn aan te kunnen. In april 2023 bent u gestart als nieuwe bestuurder van WSZ. Afgelopen juni heb ik met u gesproken over uw nieuwe functie en de uitdagingen bij WSZ. Ik beoordeel het risico op besturing – kwaliteit bestuur in de categorie laag.

Governance - Besturing - Kwaliteit intern toezicht

Uit de stukken en de zelfevaluatie lijkt de Raad van Commissarissen (RvC) een kundige raad die kritisch naar de organisatie kijkt maar ook kritisch naar zichzelf kan kijken.

Een van de taken en verantwoordelijkheden van de RvC is de werving en selectie van een nieuwe bestuurder. Hierbij heeft de RvC zich laten adviseren en begeleiden door een werving- en selectiebureau. Achteraf bezien, vindt de RvC dat ze hierbij meer kritisch had moeten meekijken en acteren. Ook de Aw is deze mening toegedaan. Het feit dat de RvC zelfreflectie toont en leerpunten ziet, vind ik positief. De Aw afdeling G&B heeft middels telefoongesprekken met de RvC hier uitgebreid over gesproken. Mocht u ook met mij nog hierover willen spreken dan is dat uiteraard mogelijk.

Ik beoordeel het risico op besturing – kwaliteit intern toezicht in de categorie laag.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Controlfunctie

Ondanks dat het formeel niet vereist is op basis van haar schaalgrootte, maakt WSZ sedert enkele jaren gebruik van een onafhankelijke controller. WSZ heeft daartoe een overeenkomst gesloten met een collega corporatie. De controller is inmiddels voortvarend aan de slag gegaan en verschillende onderdelen zijn opgepakt.

Uw accountant is hier positief over en meldt dat de werkzaamheden van de controller bijdragen aan het integraal risicomanagement en dat de risicovolwassenheid zichtbaar is doorontwikkeld.

Ik beoordeel het risico op dit onderdeel in de categorie laag.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
09 augustus 2023

Ons Kenmerk
H645641

Sturing en beheersing organisatie – voorspelbaarheid en stabiliteit data

Het is belangrijk voor de stabiliteit van een organisatie om realistisch te prognosticeren. Ondanks de verbetering op het onderdeel - Sturing en beheersing organisatie - voorspelbaarheid en stabiliteit data, vraag ik u toch om hier blijvende aandacht aan te besteden. Ik beoordeel het risico op dit onderdeel in de categorie laag.

Vooruitblik op beoordeling Governance Volkshuisvestelijk belang

Het maatschappelijk presteren van corporaties ligt in de komende jaren met de krapte op de woningmarkt en de voorgenomen Regiewet onder een vergrootglas. De Aw wil in de komende jaren in haar toezicht daarom meer aandacht voor transparante verantwoording van corporaties over de inzet van haar maatschappelijk vermogen in relatie tot de gemaakte prestatieafspraken. Zo verwacht de Aw de prestatieafspraken herkenbaar terug te zien in de meerjarenbegrotingen en in de jaarverslagen. Realistische begrotingen zijn daarbij een essentiële voorwaarde om het gesprek over inzet van vermogen (inclusief buffer) en gemaakte prestatieafspraken goed te kunnen voeren. U mag verwachten dat de Aw in de komende jaren in haar beoordelingen op risicogerichte wijze meer aandacht gaat besteden aan dit onderwerp.

Tot slot

Ik vraag u deze toezichtbrief te delen met uw Raad van Commissarissen en uw stakeholders over de inhoud ervan te informeren. Om transparant te zijn plaatst de Aw deze toezichtbrief op de website.

Als u vragen heeft naar aanleiding van deze brief dan kunt u uiteraard contact met mij opnemen.

Met vriendelijke groet,

SENIOR INSPECTEUR, AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,



BIJLAGE TOEZICHTBRIEF 2023

Gezamenlijk beoordelingskader

Bij het onderzoek richt de Aw zich op de governance van uw organisatie. Het WSW richt zich op het bedrijfsmodel. Gezamenlijk beoordelen we de financiële continuïteit van uw corporatie.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Integraal toezicht

De Aw houdt integraal toezicht. Dit betekent dat verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang worden onderzocht volgens het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW en de rechtmatigheidsvereisten in de Woningwet.

Datum
09 augustus 2023

De Aw verstuurt daarnaast jaarlijks een rechtmatigheidsbrief naar aanleiding van de jaarlijkse rechtmatigheidstoets. Deze toets richt zich in ieder geval op de onderdelen passend toewijzen, staatssteun, huursom en WNT en een selectie van andere rechtmatigheidsvereisten. Voor deze beoordeling maakt de Aw gebruik van de gegevens van de verantwoordingsinformatie (dVi). U ontvangt daarover uiterlijk 1 december een aparte brief.

Ons Kenmerk
H645641

Risicogerichte aanpak

De planning en uitvoering van het onderzoek is gebaseerd op een risicobenadering. Daarbij is het streven om jaarlijks voor elke corporatie een onderzoek op basis van het gezamenlijk beoordelingskader uit te voeren.

Als op basis van het onderzoek wordt ingeschat dat het risico laag is, zal de inhoud van de toezichtbrief beknopt zijn; de brief vermeldt dan dat er geen aanleiding is tot het verrichten van nader onderzoek.

Als sprake is van een verhoogd risico, zal daar in deze brief nader op worden ingegaan. Op deze onderdelen benoemt de brief dan vervolgfafspraken, actiepunten, aandachtspunten en/of interventies.

Resultaten vergelijken

De Aw heeft het [opendata-dashboard](#) uitgebreid met nieuwe onderwerpen. De data voor het dashboard komt uit de jaarlijkse prognose- en verantwoordingsinformatie (dPi en dVi) die woningcorporaties aanleveren bij de Aw. In het dashboard kan u per onderdeel een vergelijking maken met de woningmarktregio, corporaties onderling, grootteklasse en afgezet tegen het gemiddelde van Nederland. Hierdoor is het mogelijk om verdiepende analyses uit te voeren.

Gebruikte informatie

In het onderzoek heb ik gebruik gemaakt van de volgende informatie:

- dPi gegevens 2022 en dVi 2023
- Jaarverslag 2022
- Managementletter 2022
- Accountantsverslag 2022
- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Onderzoekresultaten WSW
- Gestelde vragen met antwoorden per mail en gesprek met nieuwe bestuurder.